NORDVIK

Sandslivegen 277

3 soverom | 122 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Sandslivegen 277

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
83	Vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.09.2026

Nøkkelinformasjon



Enderekkehus | Nyere bad og kjøkken | Solrike uteplasser på ca. 60 kvm | Garasjeplass m/el-lading

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 110 333,-**
Fellesgjeld	**600 837,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 765,-**
BRA-i	**122 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En lys, innbydende og flott familiebolig over to plan, med attraktiv beliggenhet på enden av rekken. Boligen ligger i et populært og familievennlig område med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Her får man en gjennomført bolig med god planløsning og flere moderniseringer utført de senere årene. Boligen holder en moderne og gjennomgående god standard, og fremstår som et hjem man kan flytte rett inn i og trives fra første stund!!

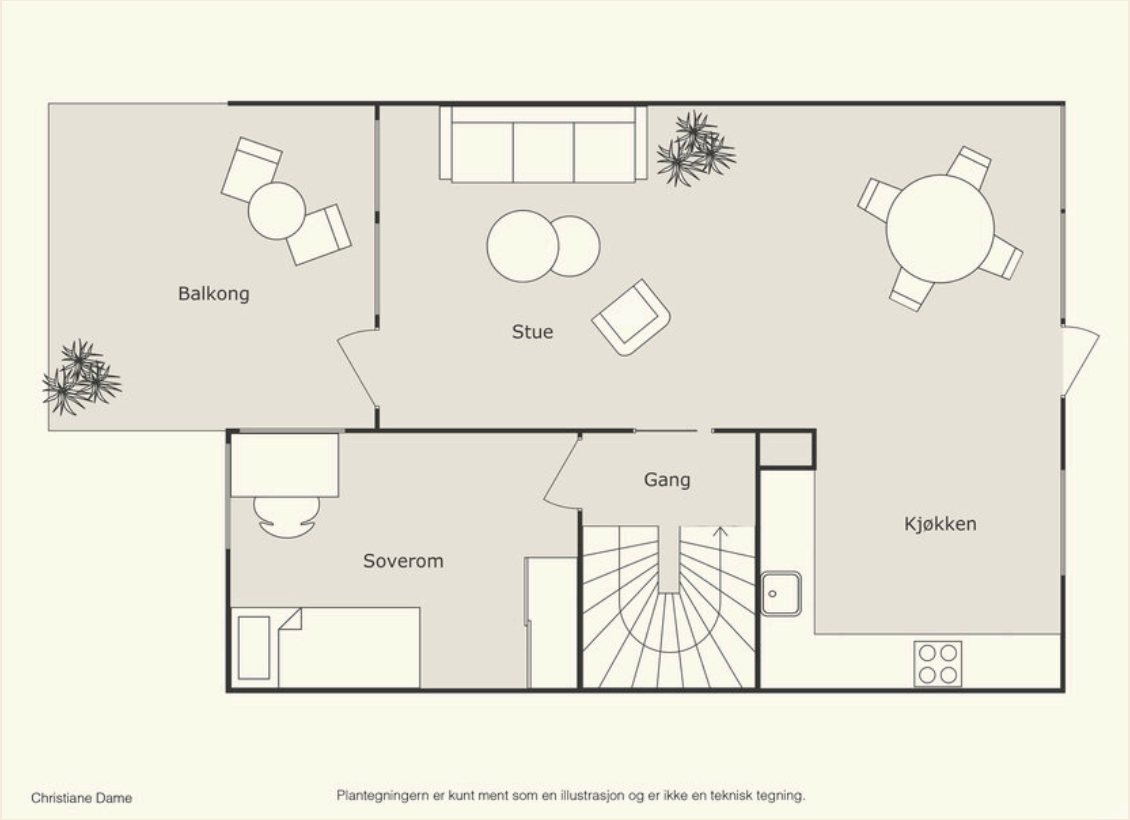
- Fasade malt i 2020, taktekking fra 2019
- Garasjeplass m/el-billading
- Gjesteparkeringer i brl.
- Bad fra 2022 og vaskerom fra 2023
- Solrike uteplasser vendt mot ulike himmelretninger
- God lagringsplass i boder

En smakebit av området:

- Umiddelbar nærhet til skole, barnehage og dagligvarebutikk
- 2 min. til busstoppet Peted

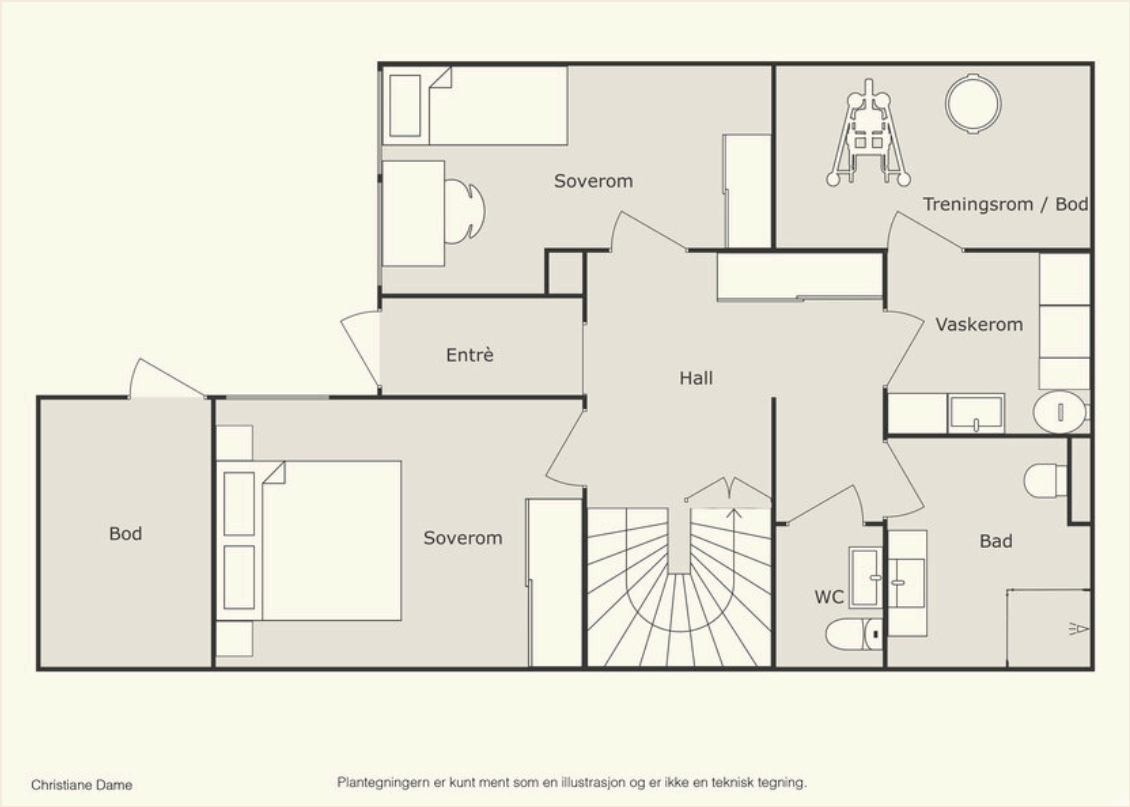
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



Christiane Dame

Plantegningern er kunt ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.



Christiane Dame

Plantegningern er kunt ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.

2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm


















LE RÊVE DÉCOR






Sjokoladebabka
– som pain au chocolat,
men mye bedre


















LE RÊVE JAUNE
LA FRAÎCHEUR DES CITRONS






VE JAUNE
LA FRAÎCHEUR DES CITRONS






Parkering er kun tillatt pa anviste plasser.
Gjelder beboere og gjester.
Parkering pa tilkjorselsvei og snuplass er forbudt.
Overtredelse kan medfore fjerning for eiers regning.
KJØR FORSIKTIG
VI LEKER
277


YTREBYGDA KULTURSENTER
SKRANEVATNET SKOLE





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0158/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Sandslivegen 277, 5254 SANDSLI
Gnr 38, bnr 269 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 22 i Vestre Feråsen Borettslag, org.nr. 950892455

Selger
John Morten Tresmark

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
600 837,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 100 837,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 110 333,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 125 333,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré 2,7 m², gang/trapperom 12,2 m², bad 5,2 m², vaskerom 4,7 m², toalettrom 1,7 m², soverom 12 m², soverom 2 10,1 m², kott under trapp 1,2 m², bod/hobbyrom 7,3 m²
Total BRA: 61 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang/trapperom 6 m², soverom 12,3 m², stue/kjøkken 41,5 m²
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 60 kvm. Nordøstvendt terrasse på 45,4 m², sørvestvendt altan på 15 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Andelen disponerer utvendig bod på 5,8 m², samt garasjeplass som måler 15,3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod og garasje som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er boden og garasjens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:
Hovedetasje: Entré, soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sørvestvendt altan på 15 m² fra stuen. Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig, nordøstvendt terrasse på 45,4 m².
Underetasje: Gang/trapperom, to soverom, bad, separat toalettrom, vaskerom og bod.
Annet: Boligen disponerer utvendig bod og garasjeplass i felles garasjerekke. Det er også parkeringsmuligheter ved boligens inngangsparti.

Standard
Velkommen til Sandslivegen 277!
Et lyst, moderne og innbydende enderekkehus over to plan, med en gjennomgående god standard og flere flotte oppgraderinger utført de senere årene. Boligen har en familievennlig planløsning med tre soverom, romslige oppholdsarealer og store uteplasser på begge sider av boligen. Her er det lagt vekt på moderne løsninger, tidsriktige overflater og gode oppbevaringsmuligheter, noe som gjør dette til et hjem hvor man i stor grad kan flytte rett inn og trives fra første stund.

Stue og kjøkken
Boligens naturlige samlingspunkt er den lyse og romslige stue- og kjøkkenløsningen på hele 41,5 m². I forbindelse med oppussing ble veggen mellom stue og kjøkken fjernet, noe som har skapt en herlig romfølelse og en sosial, åpen løsning. Her er det god plass til både en romslig sofagruppe og et stort spisebord, perfekt for hyggelige middager og samvær med familie og venner.

Stuen har moderne overflater med helsparklede og malte vegger, laminatgulv fra 2023 og listefrie løsninger rundt vinduer og terrassedører. Innfelte LED-spotter i himlingen gir en stilren og behagelig belysning, mens den rentbrennende peisovnen fra Aduro skaper ekstra varme og hygge på kjøligere dager.

Kjøkkenet har en stilren innredning fra IKEA med slette, hvite høyglansfronter, takhøye skap og gode oppbevaringsmuligheter. Innredningen har laminatbenkeplate, stålvask og integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med frysedel. Oppvaskmaskinen ble skiftet i 2024, mens induksjonstoppen er fra 2019.

Fra stuen er det direkte utgang til en flott, sørvestvendt altan på 15 m², hvorav 8,4 m² er overbygd. Altanen har elektrisk styrt markise og byr på gode muligheter for å nyte fine dager utendørs. Fra kjøkkenet er det utgang til en stor, nordøstvendt terrasse på hele 45,4 m². Her er det rikelig med plass til utemøbler, grill og hyggelige sammenkomster. Med uteplasser på begge sider av boligen får man flere fine soner å benytte gjennom dagen.

Soverom
Boligen har totalt tre soverom, hvorav ett ligger i hovedetasjen og to i underetasjen. Soverommene har lyse, moderne overflater og gode garderobeløsninger. Hovedsoverommet har garderobeskap montert i 2023, og de øvrige soverommene har også garderobeskap. Rommene kan innredes etter familiens behov, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad, vaskerom og toalettrom
Boligens bad på 5,2 m² ble totalrenovert i 2022 av Murmester Rune Johannessen AS, med elektriske arbeider utført av M. Thunestvedt AS. Badet har flislagte gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og en moderne innredning med servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett og innfellbart dusjhjørne med glassdører. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

I underetasjen finner man også et praktisk, separat vaskerom på 4,7 m². Vaskerommet ble modernisert i 2023 og har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, benkeplate og skapinnredning som gir gode muligheter for oppbevaring og organisering av klesvasken.

I tillegg har boligen et separat toalettrom på 1,7 m² med servant, speilskap og gulvvarme, en praktisk løsning i en travel familiehverdag.

Øvrig standard
Boligen har flere praktiske og moderne løsninger som bidrar til god bokomfort. Det er installert varmepumpe fra Mitsubishi Electric, varmekabler på bad og toalettrom, gulvvarmefolie i entré og panelovner fra 2023. I tillegg har boligen Plejd-styring av belysning, som gjør det mulig å styre lysene via app.

Entréen har Yale Doorman kodelås, og i gang/trapperom er det garderobeskap med skyvedørsfronter. Trappen ble oppgradert i 2023 med maling, tettet rekkverk og trappetepper.

Boligen har også gode oppbevaringsmuligheter i boder og på koffertloft, samt en utvendig bod. Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke, hvor det er montert elbillader på leasingavtale via Elaway.

Oppgraderinger
2025
- Montert elbillader i garasjen av Bergen Elektroautomasjon. Laderen er tilknyttet borettslagets ladeanlegg og omfattes av leasingavtale via Elaway.

2024
- Ny integrert oppvaskmaskin fra Electrolux.
- Fiber installert i boligen i regi av borettslaget.

2023
- Nye laminatgulv i stue, kjøkken og gang i hovedetasjen.
- Helsparkling av de fleste veggflater.
- Maling av innvendige overflater, med unntak av boder og våtrom.
- Fjerning av vegg mellom stue og kjøkken for å skape en åpen løsning.
- Listefrie løsninger rundt vinduer, altandør og terrassedør.
- Montert innfelte LED-spotter i stue og kjøkken.
- Nye brytere og stikkontakter i nesten alle rom, med Plejd-styring via app.
- Modernisering av vaskerom, blant annet med ny skapinnredning og benkeplate.
- Oppgradering av innvendig trapp med maling, tetting av rekkverk og trappetepper.
- Nye skapdører mellom gang/trapperom og kott.
- Nytt garderobeskap på hovedsoverommet.
- Nye panelovner.

2022
- Totalrenovert bad med nye flislagte overflater, membran, sluk og sanitærutstyr.
- Etablert nytt rør-i-rør-system i boligen.
- Utbedring og rehabilitering av bad, vaskerom og bod etter tidligere fukt- og soppskade. Arbeidene ble utført som forsikringssak av håndverkere.

2020
- Oppført stor nordøstvendt terrasse på 45,4 m².
- Utvendige fasader malt i regi av borettslaget.

2019
- Skiftet taktekking i regi av borettslaget.
- Skiftet takrenner, nedløp, beslag og takhetter.
- Skiftet vinduer til trelags isolerglass.
- Skiftet hovedytterdør, altandør og terrassedør.
- Ny rørpipe i regi av borettslaget.
- Ny varmtvannsbereder på 194 liter.
- Ny induksjonstopp på kjøkkenet.

2018
- Montert rentbrennende peisovn fra Aduro.

2017
- Installert varmepumpe fra Mitsubishi Electric.
- Ny strømmåler.

Ca. 2016
- Oppgradering/oppføring av sørvestvendt altan på 15 m² med elektrisk styrt markise.

Ca. 2013
- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med takhøye skap, høyglansfronter og integrerte hvitevarer.

Parkering
Rekkehuset disponerer parkeringsplass i garasje med portåpner og el-billader i borettslagets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Borettslaget har i tillegg flere gjesteparkeringer.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

2026:
- Ny inspeksjonsluke til sluk på vaskerom

2025:
- Ny el-billadestasjon

2024:
- Innlagt fiber i boligen i regi av brl.

2023:
- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken og gang i hovedetasje
- Alle overflater malt, unntatt boder og våtrom
- Helsparklet store deler av boligen
- Tettet igjen rekkverk, samt montering av buete tepper i trinn
- Vaskerom modernisert
- Hengt opp to panelovner

2022:
- Pusset opp bad
- Rør-i-rør installert
- Utbedret bakvegg

2020:
- Fasade malt

2019:
- Vinduene ble skiftet
- Hovedytterdør og altandør/terrassedør ble skiftet
- Taktekking skiftet

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Murmester Rune Johannessen AS- rehab bad og vaskerom 2022. Dokumentasjon i boligmappa.no Elektriksk arb ved Thunestvedt - dokumentasjon i boligmappa.no

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Murmester Rune Johannessen AS- rehab bad 2022. Dokumentasjon i boligmappa.no Elektriksk arb ved Thunestvedt - dokumentasjon i boligmappa.no

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Rune Johannessen AS- rehab bad 2022. Dokumentasjon i boligmappa.no Elektriksk arb ved Thunestvedt - dokumentasjon i boligmappa.no

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Boretteslaget har blitt renovert - før min tid.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- 2023 Tidligere eier fikk Hus Elektro Bergen AS til å montere spotter i tak på stue/kjøkken, Nye brytere og nye stikk nesten alle rom (Plejd system - kan styres fra app) 2022 Renovasjon av bad - Elektriksk arb ved Thunestvedt - dokumentasjon i boligmappa.no

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det er montert elbillader i garasjen. Tilkoblet anlegg for hele borettslaget. Lader er på leasingavtale via Elaway Montering utført av Bergen Elektroautomasjon nov 2025

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bad, Vaskerom og bod ble renovert etter fukt /soppskade i 2022. Dette var en forsikringssak.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Forsikringssak:
- Fukt råte sopp på bakvegg i kjeller. Utbedret i 2022 av håndverker. Se tidligere punkt.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taket er tekket med sutak
- Takrenner og nedløp i sort aluminium
- Yttervegger utført som bindingsverk
- Trelags isolerglass på vinduer
- Pipe og ildsted rørpipe i stål

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2)
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/veggkonstruksjon
- Ytterdør bod
- Rom under terreng
- Vannledninger hovedinntak
- Eldre avløpsrør
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Dokumentasjon for vaskerom
- Overflater, vegger og himling vaskerom
- Vanntett sjikt, membran og sluk vaskerom
- Ventilasjon vaskerom
- Avtrekk/ventilasjon toalettrom

Følgende bygningsdeler er ikke blitt undersøkt (TG IU):
- Utvendig vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Tilliggende konstruksjoner bad

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengt tv

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på toalettrom og bad
- Folie gulvvarme i entré
- To vegghengte panelovner
- Varmepumpe
- Peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 477 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 765,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Internett kr. 285,-
- Kabel-TV kr. 285,-
- Dugnad kr. 100,-
- Garasjeleie kr. 100,-
- Felleskostnader kr. 6 995,-

Styreleder opplyser at det pt. ikke er vedtatte endringer i felleskostnadene, men at forventet økning i 2027 er rundt kr. 400,- grunnet kpi og økte rentekostnader, men at budsjettarbeidet per tid ikke er startet og summen kan endre seg.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 310 531,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 242 124,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber fra Bergen Fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslag bestående av 42 andeler og tre rekker med til sammen 35 garasjer.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 600 837,-pr. 16.09.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 25 235 173,43,- fordelt på andelene og lånevilkårene er:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenr.: 12139555471
Lånebeskrivelse: DNB - Rehablån
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: kr. 600 837,43,-
Total saldo lån: kr, 25 235 173,43,-
Innfrielsesdato: 30.12.2050

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 577 392,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ikke dugnadsplikt. Beboere betaler inn til dugnadskasse, de som jobber dugnad får betalt for det.

Dyrehold
Det er tillatt med inntil to hunder eller katter i husstanden.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7761488

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 22 386 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal og eies og disponeres av borettslaget i fellesskap. Den enkelte andelseier har ikke eksklusiv bruks- eller disposisjonsrett til bestemte deler av fellesarealet, med mindre dette er særskilt avtalt eller fremgår av borettslagets vedtekter.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sandslivegen 277 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Sandsli. Her bor du i et hyggelig nabolag med kort avstand til alt familien trenger i hverdagen. Området er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier, med nærhet til barnehager, skoler, dagligvarebutikker, fritidsaktiviteter og et bredt utvalg av servicetilbud.

I nærområdet finner du Fanatorget, som byr på dagligvarebutikk, treningssenteret MOVA og flere praktiske servicetilbud. Her er det enkelt å kombinere daglige gjøremål med en aktiv hverdag. Kun ca. to minutters gange fra boligen ligger busstoppet Petedalsheia, med gode bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt. Det er også kort vei til Bybanen, som gir gode forbindelser til både Bergen sentrum og Flesland. Dette gjør beliggenheten svært praktisk for både pendlere og barnefamilier.

For den aktive familien byr nærområdet på et rikt utvalg av fritids- og rekreasjonsmuligheter. Sandsli idrettspark ligger innen kort gangavstand og tilbyr gode muligheter for idrett og aktivitet. Området har også flere flotte grøntområder og turstier som inviterer til naturopplevelser året rundt. Et særlig populært turområde er idylliske Skranevatnet, hvor du finner en flott, gruslagt turvei som strekker seg videre ned mot Circle K. Her kan du nyte hyggelige spaserturer, joggeturer eller trilleturer i grønne og fredelige omgivelser.

Her får du en herlig kombinasjon av rolige og barnevennlige omgivelser, flotte turmuligheter og umiddelbar nærhet til både Fanatorget, kollektivtransport og hverdagens nødvendigheter. En beliggenhet som gjør det enkelt å få hverdagen til å gå opp, samtidig som hele familien kan nyte godt av et aktivt og trivelig nærmiljø!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.04.1988. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider:
- Takvann må ledes bort fra huset
- Noe tilfylling og planering

Det er uvisst om ovennevnte arbeid er gjennomført, og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for

eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Ytrebygda. Søreide/Søvik/Steinsvik, Boligfelt VA, Vestre Feråsen BL ikrafttrådt 30.06.1986 regulert til bolig. Berøringsgrad 94,5%.

Hensynnsynsoner gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000 - KpStøySone - H220_3 - Vei støy gul sone - Berøringsgrad 26%

Hensynssoner rød støy i kommuneplanen:
PlanID:65270000 - KpStøySone - H210_3 - Vei støy rød sone - Berøringsgrad 20,6%

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst 1 servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler bestemmelse om gjerde.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 025,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Sandslivegen 277

Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
International School Of Bergen... 199 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km
Nordahl Grieg videregående sko... 280 elever	6 min 4.1 km

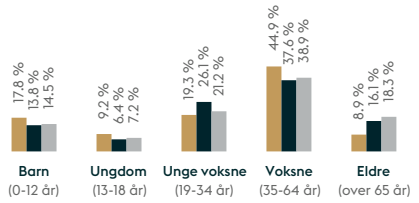
Offentlig transport

Petedalsheia Linje 23, 23E, 50E, 52	2 min 0.2 km
Sandslivegen Linje 1	11 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 14.7 km
Bergen Flesland	9 min

Barnehager

Petedalsheia barnehage (0-5 år... 53 barn	6 min 0.5 km
Aurdalslia barnehage (0-6 år) 50 barn	6 min 0.5 km
Einerhaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steinsvik/Feråsen/Saksarl...	2 828	1 134
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sandsli idrettspark	2 min
Aurdalen terrasse ballbane gru...	6 min
MOVA Fanatorget	6 min
Aktiv365 Sandsli	17 min

«Et godt nabolag med mange mennesker som støtter opp om lokalmiljøet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Sandslivegen 277, 5254 SANDSLI

BERGEN kommune

gnr. 38, bnr. 269

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2801 **Eiendomsverdi ref nr:** NX1687

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enderekkehus over to plan, bygget i 1989.
Sørvestvendt altan på 15 m² med utgang fra stue, hvorav 8,4 m² er overbygd.
Nordøstvendt terrasse på 45,4 m² med utgang fra kjøkken.
Tilhørende utvendig bod og garasje i utvendig rekke.

Brl`s eiendom ble etablert 24.11.1986 og har gnr. 38 og bnr. 269 i Bergen Kommune. I 1989 ble rekkehusene i Brl oppført. Aktuell bolig er et enderekkehus over to plan, andel 22. Boligen har saltak med aluminiumspanner. Nåværende eiere kjøpte boligen i 2025. Det er gjort en rekke oppgraderinger gjennom årens løp, både av tidligere eier, nåværende eier og i regi av Brl. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1989 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enderekkehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak (osb-plater), papp, lekter og aluminiumspanner. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Taktekking ble skiftet i 2019 i regi av Brl. Taktekking er Brls ansvar.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende enkelfalset trekledning. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Fasadene ble malt i 2020. Utskiftning av ytterkledning/utvendig trevirke er Brls ansvar.

Vinduer og dører:
Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.
Ytterdør bod: Hvit tredør med smalt felt av cotswoldglass. Døren har Yale Doorman kodelås.
Ytterdør: Hvit dørblad med fire felt av isolerglass. Døren har Yale Doorman kodelås.
Altandør/terrassedør: Hvite tredører med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 2019 i regi av Brl. Vinduene har trelags isolerglass. Hovedytterdør og altandør/terrassedør ble skiftet i 2019 i regi av Brl. Altandør/terrassedør har trelags isolerglass. Ytterdør i bod med utvendig adkomst er av eldre årgang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken og gang i hoved-etg i 2023.
- Alle overflater er malt i 2023, unntatt boder og våtrom.
- De fleste overflatene ble helsparklet i 2023.

Vegg mellom stue - kjøkken ble fjernet i forbindelse med oppussing. Det er listefritt rundt alle vinduer, altandør og terrassedør.

Annet:
- Garderobeskap på soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter i gang/trapperom.
- Garderobeskap på begge soverom i u-etg, hvorav garderobeskap på hovedsoverom ble montert i 2023.

Pipe og ildsted:
Rørpipe i stål.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Aduro. fra 2018. Peisovn er rentbrennende.

Innvendig trapp:
Malt tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår. Trappen ble oppgradert i 2023 med bl.a. maling av trappen, tettet igjen rekkverk og montering av buete tepper i trinnene. Nye skapdører mellom gang/trapperom - kott ble montert samtidig.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad.
To innerdører er fjernet. Står på koffertloft.

Innerdørene er av nyere årgang. Flere innerdører er montert på eksisterende dørkarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 5,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2022 i regi av tidligere eier i forbindelse med råte/sopp i bakvegg. Arbeidet ble utført av Murmester Rune Johannessen AS og M. Thunestvedt AS. Dokumentasjon foreligger.

Vaskerom. Areal: 4,7 m².
Våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.
Avtrekksventil i vegg (2 stk).

Vaskerom ble modernisert i 2023 i regi av tidligere eier. Tidligere eier har opplyst at arbeidet ble gjort av faglærte, men kunne ikke finne dokumentasjonen. Ny innredning/skap v/bakvegg i 2023.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 41,5 m². Ny kjøkkeninnredning i ca 2013.
Flislaminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning. Fire glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Sort glass over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (Electrolux). Fra 2019.
- Oppvaskmaskin (Electrolux). Fra 2024.
- Microbølgeovn (IKEA).
- Kjøleskap/frys (IKEA).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,7 m².
Flislaminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling. Veggflis over servant.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett.
Avtrekksventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert på vaskerom (bak skap).
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 194 liter. Produksjonsår: 2019
Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system i boligen i 2022. Hovedinntak av kobber er fra byggeår.

Ventilasjon:
Bad har el.avtrekksventil. Vaskerom og toalettrom har naturlig avtrekk (el.avtrekksventil bør monteres). Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med flere ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern (bak deksel).
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 9 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på toalettrom og bad.
Folie gulvvarme i entre.
To vegghengte panelovner. Fra 2023.
Varmepumpe med uttak i trapperom. Produsent: Mitsubishi Electric. Produksjonsår: 2017.

Fiber:
Det ble innlagt fiber i boligen i 2024 via Brl.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer, lekeplass og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En - to biloppstillingsplasser v/boligens inngangsparti + garasjeplass i utvendig garasjerekke. For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Tilhørende uteareal:
Tilhørende uteareal er opparbeidet med terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det foreligger ikke plantegninger eller fasadetegninger over rekkehusene i Brl i kommunens arkiv.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Utvendig bod

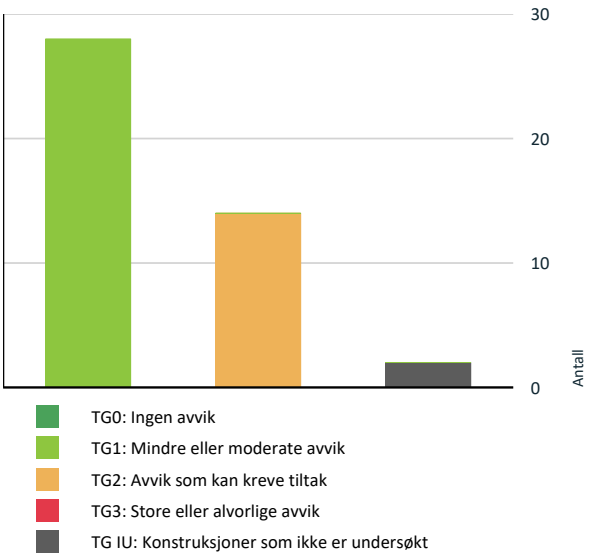
• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

REVIDERING/ENDRING AV TAKSTRAPPORT:
Denne rapporten er basert på befaring av eiendommen den 23.06.2025 og en enkel gjennomgang av eiendommen den 18.09.2026. De fleste observasjoner og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med opplysninger fra ny eier/oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enderekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (5,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdør bod	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Vannledninger - hovedinntak**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Eldre avløpsrør**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Våtrom > U-etg > Vaskerom (4,7 m²) > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > U-etg > Vaskerom (4,7 m²) > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > U-etg > Vaskerom (4,7 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
❗	**Våtrom > U-etg > Vaskerom (4,7 m²) > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Toalettrom > U-etg > Toalettrom (1,7 m²) > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det mangler snøfangere på tak over bod.	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk eller håndløper ved utvendig trapp.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1989

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med sutak (osb-plater), papp, lekter og aluminiumspanner.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking ble skiftet i 2019 i regi av Brl. Taktekking er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Aluminiumspanner har en normal en brukstid på 40 til 60 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp, beslag og takhetter ble skiftet i 2019 i regi av Brl.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på tak over bod.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere på bodtak. Risiko for nedfall av snø og is er til stede, men vurderes som begrenset grunnet liten takflate. Montering av snøfangere bør vurderes, spesielt ved en oppgradering av taktekking.



Ingen snøfanger på tak over bod.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak.
Konstruksjon av taksperrer/w-takstoler.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke på soverom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Mrk.
Isolasjon og plastfolie/dampsperre er fra byggeår. Utførelse er i henhold til vanlig byggeskikk for oppføringstidspunktet. Det må påregnes at plastfolie/dampsperre kan være perforert eller svekket, særlig rundt gjennomføringer som elektriske punkter. Eldre plastfolier er ofte tynnere og kan ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard, med økt risiko for luftlekkasjer og fuktvandring. Utbedringer må påregnes v/ behov.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
• Loftsluke er ikke damptett.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages større luftespalte mellom isolasjon - sutak for å sikre god luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

• Loftsluke som ikke er damptett kan føre til luftlekkasjer og transport av varm, fuktig inneluft opp i takkonstruksjonen, med økt risiko for kondens og fuktskader. Tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte loftsluken slik at den blir tilstrekkelig damptett og godt isolert. Dette vil redusere varmetap og risiko for fuktproblemer.



Liten luftespalte mellom isolasjon - sutak.



Liten luftespalte mellom isolasjon - sutak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende enkelfalset trekledning.

Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard.

Fasadene ble malt i 2020. Utskiftning av ytterkledning/utvendig trevirke er Brls ansvar.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Lokal råte ble observert i nedre del av utvendig list v/endevegg og i nedre del av kledningsbord v/beslag. Innmeldt til brl.

• Eldre ytterkledning bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Utvendig list og kledningsbord med lokal råte bør skiftes i regi av brl.

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Lokal råte i nedre del av kledningsbord.



Lokal råte i nedre del av utvendig list v/ endevegg.



Det bør monteres beslag i overgang kledningsbord - terrassebord ettersom denne løsningen fører til unødvendig fuktpåvirkning i nedre del av kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 2019 i regi av Brl. Vinduene har trelags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduene er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør: Hvit dørblad med fire felt av isolerglass. Døren har Yale Doorman kodelås.
Altandør/terrassedør: Hvite tredører med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Hovedytterdør og altandør/terrassedør ble skiftet i 2019 i regi av Brl.
Altandør/terrassedør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Hovedytterdør og altandør/terrassedør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Yale doorman kodelås.

TG 2 Ytterdør bod

Beskrivelse

Ytterdør bod: Hvit tredør med smalt felt av cotswoldglass.

Ytterdør i bod med utvendig adkomst er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Ytterdør bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dør er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere balkongdør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Yale doorman kodelås.

TG 1 Sørvestvendt altan med utgang fra stue

Beskrivelse

Sørvestvendt altan på 15 m² med utgang fra stue, hvorav 8,4 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord m/riller. Aluminiumskassetter mellom bjelker. Renner og nedløp i sort plast i front under altan.
Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,01 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble oppgradert/oppført i ca 2016. Det er el.styrt markise v/altan.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Aluminiumskassettene er ikke konstruert for å være 100 % vanntette, og noe vanninntrengning til arealet under må derfor påregnes. Overbygde arealer under slike konstruksjoner bør være åpne og godt ventilerte slik at eventuell fukt kan tørke ut og ikke medfører opphopning av fukt. Det var ikke tegn til større lekkasjer/utettheter på underside av altanen.



Altan med utgang fra stue.



Søyler under altan er avsluttet helt inntil asfalt. Dette fører til unødvendig fuktpåvirkning. Det bør lages større avstand mellom trevirke - asfalt for å unngå unødvendig fuktpåvirkning og råte.

TG 1 Nordøstvendt terrasse med utgang fra kjøkken

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nordøstvendt terrasse på 45,4 m² med utgang fra kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk/levegg av liggende kledning.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,44 m - 1,46 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m. Deler av terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk på den delen.

Terrassen ble tillaget i 2020 i regi av tidligere eier.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Terrasse med utgang fra kjøkken.



Terrasse med utgang fra kjøkken.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført i trevirke.

Utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk eller håndløper ved utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Utvendig trapp mangler håndløper. Selv om vegger på begge sider delvis kompenserer for manglende rekkverk, medfører manglende håndløper og glatte tretrinn økt risiko for fallulykker. Montering av håndløper anbefales.



Utvendig trapp på siden av boligen.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken og gang i hoved-etg i 2023.
- Alle overflater er malt i 2023, unntatt boder og våtrom.
- De fleste overflatene ble helsparklet i 2023.

Vegg mellom stue - kjøkken ble fjernet i forbindelse med oppussing. Det er listefritt rundt alle vinduer, altandør og terrassedør.

Annet:
- Garderobeskap på soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter i gang/trapperom.
- Garderobeskap på begge soverom i u-etg, hvorav garderobeskap på hovedsoverom ble montert i 2023.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Tilstandsrapport



Riss i veggplate i stue etter at tidligere buet åpning ble tettet av tidligere eier. Det er også riss i veggplate bak spileplate. Disse rissene anses ikke å være et problem.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 13 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Radon

Beskrivelse

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Rørpipe i stål.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Aduro. fra 2018.
Peisovn er rentbrennende.

Ny rørpipe i 2019 i regi av Brl.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'Nedløp, beslag og skorsteiner over tak'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Påforet kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater.

Hele den påforede bakveggen ble skiftet i regi av Brl i 2022 pga råte/soppskade.

Gulv mot grunn:
Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Bod/hobbyrom.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 12,7 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 74,8 % ved en temperatur på 17,0 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Mrk.
Det kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vurdering av avvik:

• Det er utført fuktmåling i påforet yttervegg mot terreng i bod i underetasjen. Veggen er oppført med innvendig trestenderverk og isolasjon mot grunnmur. Dette var en vanlig byggemåte da boligen ble oppført i 1989, men konstruksjonen er erfaringsmessig utsatt for fuktproblemer fordi organiske materialer er plassert mot en kald murkonstruksjon med begrensede uttørkingsmuligheter.
Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe inne i konstruksjonen til 74,8 % RF ved 17,0 °C. Dette tilsvarer et duggpunkt på om lag 12,3 °C.
Fuktmåling med pigger i tilgjengelig bunnsvill ved inspeksjonsluke viste en trefuktighet på 12,7 vektprosent. Måleresultatene indikerer ikke unormalt høye fuktverdier i de målte områdene på befaringstidspunktet.
Det opplyses at hele den påforede bakveggen ble skiftet i regi av borettslaget i 2022 som følge av råte- og soppskader. Dette underbygger at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.
Konstruksjonsløsningen er fortsatt å anse som en risikokonstruksjon, da deler av grunnmuren, særlig nederst mot gulv, i perioder kan ha lavere temperatur enn duggpunktet. Dette kan føre til kondensdannelse inne i veggen og øke risikoen for oppfukting av trevirke og isolasjon over tid.
Selv om de registrerte måleverdiene ikke ga indikasjoner på skadelig fuktpåvirkning ved befaringen, vurderes risikoen for framtidige fuktproblemer som forhøyet så lenge det ikke utføres tiltak på utsiden av konstruksjonen.
Konsekvens/Tiltak:
Så lenge grunnmuren ikke utbedres med utvendig drenering og isolering i regi av brl, vil fuktbelastningen mot veggen kunne vedvare. Dette øker sannsynligheten for at fuktproblematikk gjenoppstår over tid.
Det anbefales derfor at det på sikt vurderes utvendige fuktsikrende tiltak i form av dreneringsforbedring og isolering av grunnmur. Dette vil være den mest effektive løsningen for å redusere risikoen for nye fuktskader i konstruksjonen.


Måling av relativ luftfuktighet.


Måling av trefukt/vektprosent.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Malt tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår. Trappen ble oppgradert i 2023 med bl.a. maling av trappen, tettet igjen rekkverk og montering av buete tepper i trinnene. Nye skapdører mellom gang/trapperom - kott ble montert samtidig.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.


Innvendig trapp i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Formpressete profilerte dørblad.
To innerdører er fjernet. Står på koffertloft.

Mrk. Innerdør til soverom i hoved-etg tar i karm og bør ev. justeres.

Innerdørene er av nyere årgang. Flere innerdører er montert på eksisterende dørkarmer.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Generell info:
Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer relatert til skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

U-ETG > BAD (5,2 M²)

Generell

Beskrivelse
Bad. Areal: 5,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2022 i regi av tidligere eier i forbindelse med råte/sopp i bakvegg. Arbeidet ble utført av Murmester Rune Johannessen AS og M. Thunestvedt AS. Dokumentasjon foreligger.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger dokumentasjon på våtrommet.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 10 - 20 mm i forhold til resten av badegulv.


Fallforhold er kontrollert med laser og gradvinkel. Fall vurderes som tilfredsstillende når laserlinjen treffer 25 mm-merket eller lavere. 16 mm -merket benyttes ved kontroll av lokalt fall rundt sluk.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Avlang stålsluk i dusjsone, ny v/renovering.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Tilstandsrapport



Avlang stålsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.



Bilde av membran i forbindelse med renovering.



Bilde av membran i forbindelse med renovering.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 60,3 % ved en temperatur på 21,6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det mest hensiktsmessige stedet for kontroll av fuktforhold bak dusjsone er normalt i tilstøtende vegger mot våtsonen. På dette badet var det imidlertid ikke mulig å utføre hulltaking eller fuktkontroll i tilstøtende konstruksjoner på en forsvarlig måte. Veggene i dusjsonen vender mot bakvegg/terreng. Kontroll i anbefalt område lot seg derfor ikke gjennomføre.

Da det ikke er utført hulltaking og fuktkontroll i konstruksjon tilknyttet dusjens bruksvannsone, foreligger det begrenset undersøkelsesgrunnlag for vurdering av skjulte fukt- eller lekkasjeskader. I henhold til NS 3600:2025 settes derfor TGIU (Tilstandsgrad ikke undersøkt) for forholdet.

Det er ikke registrert symptomer eller indikasjoner på fuktskader ved den visuelle inspeksjonen, men skjulte forhold kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

U-ETG > VASKEROM (4,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Areal: 4,7 m².
Våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.
Avtrekksventil i vegg (2 stk).

Vaskerom ble modernisert i 2023 i regi av tidligere eier. Tidligere eier har opplyst at arbeidet ble gjort av faglærte, men kunne ikke finne dokumentasjonen. Ny innredning/skap v/bakvegg i 2023.

U-ETG > VASKEROM (4,7 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg etter 01.07.2013): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.
Det anbefales innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

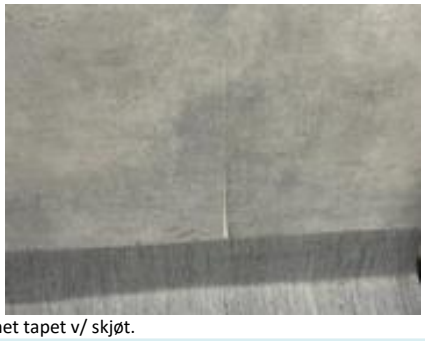
U-ETG > VASKEROM (4,7 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Tapet på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Tapet er delvis løsnet fra underlaget v/skjøt noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Tapet bør lokal utbedres v/ behov.



Delvis løsnet tapet v/ skjøt.

U-ETG > VASKEROM (4,7 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtromsbelegg på gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 37 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

U-ETG > VASKEROM (4,7 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk av plast, eldre modell.
Membran: Synlig våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Eldre plastsluk i gulv.

Tilstandsrapport



Ny inpeksjonsluke til sluk i 2026. Inspeksjonsluke er tillaget slik at sluk har enkel tilkomst for kontroll og rengjøring.

U-ETG > VASKEROM (4,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.



Røropplegg under vask.

U-ETG > VASKEROM (4,7 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i vegg (2 stk). Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Dette gir generelt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan medføre økt fuktbelastning, lengre uttørkingstid og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller el. avtrekksventil for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fjerning av fuktig luft.

U-ETG > VASKEROM (4,7 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 60,3 % ved en temperatur på 21,6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

KJØKKEN

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (41,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 41,5 m². Ny kjøkkeninnredning i ca 2013.
Flislaminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning. Fire glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Sort glass over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (Electrolux). Fra 2019.
- Oppvaskmaskin (Electrolux). Fra 2024.
- Microbølgeovn (IKEA).
- Kjøleskap/frys (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (41,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2013. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.



Kjøkkenventilator.

TOALETTROM

U-ETG > TOALETTROM (1,7 M²)

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Areal: 1,7 m².
Flislaminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling. Veggflis over servant.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett. Avtrekksventil i vegg.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

Kommentar:
Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan bruke parkett eller laminat og feks. mdf panel på vegger. Nevnte produkter er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt rundt toalett og servant.

U-ETG > TOALETTROM (1,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett.



Røropplegg under servant.

U-ETG > TOALETTROM (1,7 M²)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det er registrert naturlig ventilering fra toalettrommet. Naturlig ventilasjon gir generelt mindre luftutskiftning enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre redusert evne til å transportere bort fukt og lukt. Forholdet vurderes som et avvik etter dagens krav til ventilasjon. For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte som sikrer tilfredsstillende ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert på vaskerom (bak skap).

Nytt rør i rør system i boligen i 2022.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

TG 2 Vannledninger - hovedinntak

Beskrivelse

Hovedinntak av kobber.

Vurdering av avvik:

• Hovedinntak av kobber eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av hovedinntak for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Hovedinntak og stoppekran på vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Deler av avløpsrør ble fornyet i 2022/2023.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 2 Eldre avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Deler av avløpsrør/hovedstamme er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder eldre avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har el.avtrekksventil. Vaskerom og toalettrom har naturlig avtrekk (el.avtrekksventil bør monteres). Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med flere ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumpe med uttak i trapperom. Produsent: Mitsubishi Electric. Produksjonsår: 2017.

Mrk.
Det bør utføres jevnlig service og vedlikehold på varmepumpen i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift, energieffektivitet og levetid.



Varmepumpe med uttak i trapperom.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 194 liter. Produksjonsår: 2019. Produsent: Oso Hotwater.



Varmtvannstank på vaskerom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap i entre.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern (bak deksel).
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 9 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på toalettrom og bad.
Folie gulvvarme i entre.
To vegghengte panelovner. Fra 2023.

Fiber:
Det ble innlagt fiber i boligen i 2024 via Brl.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

- Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Mrk. 15 ampere kurser er merket med 16 ampere i kursfortegnelse i sikringsskap. Kursfortegnelse bør ev. oppdateres.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i entre.



El. bil ladestasjon i garasje.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er fra byggeår.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plasstøpt betong.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig armeringsjern i grunnmur v/ bod med utvendig adkomst.

Konsekvens/tiltak

• Synlige armeringsjern i grunnmur bør tildekkes/pusses på utside.



Synlige armeringsjern i grunnmur v/ bod med utvendig adkomst.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Drenering er fra byggeår. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på tak over bod.
- Det er ikke montert rekkverk eller håndløper ved utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere på bodtak. Risiko for nedfall av snø og is er til stede, men vurderes som begrenset grunnet liten takflate. Montering av snøfangere bør vurderes, spesielt ved en oppgradering av taktekking.
- Utvendig trapp mangler håndløper. Selv om vegger på begge sider delvis kompenserer for manglende rekkverk, medfører manglende håndløper og glatte tretrinn økt risiko for fallulykker. Montering av håndløper anbefales.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

- Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Bygningen fremstår med enkel standard.

Vedlikehold
Bygninger har behov for jevnlig vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i betongstein. Gulv i bod er belagt med terrassebord.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takpapp.

Det er ikke innlagt strøm i utvendig bod. Utvendig bod er uisolert.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygninger har behov for jevnlig vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Asfaltert gulv mot grunn.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og profilerte aluminiumsplater.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har leddet garasjeport med el.åpnefunksjon. Ny el.bil ladestasjon i 2025.
Garasjen ligger i utvendig garasjerekke med til sammen fem garasjer.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	61	6		67	
Hoved-etg	61			61	60
SUM	**122**	**6**			**60**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg	Entré (2,7 m²), gang/trapperom (12,2 m²), bad (5,2 m²), vaskerom (4,7 m²), toalettrom (1,7 m²), soverom (12 m²), soverom 2 (10,1 m²), kott under trapp (1,2 m²), bod/hobbyrom (7,3 m²)	Bod med utvendig adkomst (5,7 m²)	
Hoved-etg	Gang/trapperom (6 m²), soverom (12,3 m²), stue/kjøkken (41,5 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,6 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,42 m - 2,43 m.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det foreligger ikke plantegninger eller fasadetegninger over rekkehusene i Brl i kommunens arkiv.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2013. Nytt kjøkken. Ble utført i regi av tidligere eier.

2019. Nye dører og vinduer. Arbeid utført i regi av borettslag.

2019. Ny taktekking. Arbeid utført i regi av borettslag.

2022. Bad pusset opp. Utført av Murmester Rune Johannessen.

2022. Rør i rør installert. Mistenker at dette ble gjort samtidig som badet ble tatt og utført av samme firma.

2022. Bakvegg utbedret. Etablert spalte mellom bakvegg og isolasjon, ny utlekting etc. Utført i regi av borettslaget.

2023. Vaskerom pusset opp. Tidligere eier sier dette ble gjort av faglærte, men kunne ikke finne dokumentasjonen.

2023. Oppussing av innvendige overflater. Vegger og tak i stue, kjøkken og soverom ble helsparklet og malt. Vinduer og dører ble gjort listefrie. Arbeid utført av Pavel construct.

2023. Oppgradering av det elektriske. Nye spotter installert i stue/kjøkken. Termostater, kontakter og lamper byttet ut, samt oppgradert til plejd brytere (appstyrt belysning). Arbeid utført av Hus Elektro As.

2023. Andre innvendige oppgraderinger. Gang oppe og nede malt. Rom under trapp bygget inn. Vegg mellom stue og kjøkken revet. Nytt gulv lagt i stue og kjøkken.

2026. Ny inspeksjonsluke til sluk på vaskerom. Arbeid ble utført i privat regi.

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (5,8 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (15,3 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025. Ny el. bil ladestasjon i garasje. Arbeid ble utført av el.firma på oppdrag fra Elaway.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	John Morten Tresmark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	38	269	0	0	22386.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandslivegen 277

Hjemmelshaver
Vestre Feråsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Vestre Feråsen Borettslag	950892455		Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	John Morten Tresmark

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
22	100	52 388	*31.12.2025*	600 837	*16.09.2026*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 7765,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett, dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Sandsli.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og blokkbebyggelse.

Kort vei til Lagunen Storsenter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt dagligvarebutikk i gangavstand. Gangavstand til Fanatorget med fasiliteter som dagligvarebutikk, apotek, legekontor, bank, spisested mm. Gode turmuligheter med bla Storrinden og området rundt Skranevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Sandsli Idrettshall, Sandsli Stadion, Liland idrettspark, samt skoler som Aurdalslia Skole, Liland Skole, Ytrebygda Skole, Skranevatnet Skole, International School of Bergen og Sandsli Videregående Skole. Gangavstand til holdeplass for bybanen.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla Equinor, Telenor, Aibel, Bergen Lufthavn m.fl. Meget sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Sandsli:
Sandsli er et bolig- og næringsområde i Ytrebygda bydel i Bergen kommune. Området er en del av næringsområdet Sandsli/Kokstad. Her ligger også bydels- og kjøpesenteret Fanatorget, Aurdalslia skole, Skranevatnet skole og Sandsli videregående skole. Sandsli omfatter grunnkretsen Sandsli, samt vestlige deler av grunnkretsen Steinsvik og sørlige deler av grunnkretsen Søreide.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (7520000). Formål: Bolig.
Planid: 7520000.
Saksnr: 1905/10459.
Planens navn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 26.03.1990.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
interne veier, grøntarealer, lekeplass og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En til to biloppstillingsplasser v/boligens inngangsparti + garasjeplass i utvendig garasjerekke.
For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Ny el. bil ladestasjon i garasje i 2025. Type ladestasjon: Easee. Ladeløsning/leasingavtale fra elaway.
For mer info om ladeløsning: https://elaway.io/no

Tilhørende uteareal:
Tilhørende uteareal er opparbeidet med terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsboliger.

Opplysninger om borettslaget

Opplysninger om borettslaget:
Vestre Feråsen Borettslag består av til sammen 42 rekkehus.
Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.
Styreleder i Brl: Lars August Endresen.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 950 892 455.
Navn/foretaksnavn: Vestre Feråsen Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19. februar 1995.
Stiftelsesdato: 5. november 1985.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr 7761488.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Svar e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring el.arbeid i 2022/2023		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Prosjektdokument vedr. renovering av bad		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

John Morten Tresmark	9578-5998-4-907176	2026-09-22 11:00:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
48-0158/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandslivegen 277, 5254 SANDSLI

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
John Morten Tresmark

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Via borettslaget
Forsikret i: Via borettslaget

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Rune Johannessen AS- rehab bad og vaskerom 2022. Dokumentasjon i boligmappa.no Elektriksk arb ved Thunestvedt - dokumentasjon i boligmappa.no

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Rune Johannessen AS- rehab bad 2022. Dokumentasjon i boligmappa.no Elektriksk arb ved Thunestvedt - dokumentasjon i boligmappa.no

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Rune Johannessen AS- rehab bad 2022. Dokumentasjon i boligmappa. no Elektriksk arb ved Thunestvedt - dokumentasjon i boligmappa.no

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretteslaget har blitt renovert - før min tid.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2023 Tidligere eier fikk Hus Elektro Bergen AS til å montere spotter i tak på stue/kjøkken, Nye brytere og nye stikk nesten alle rom (Plejd system - kan styres fra app) 2022 Renovasjon av bad - Elektriksk arb ved Thunestvedt - dokumentasjon i boligmappa.no

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert elbillader i garasjen. Tilkoblet anlegg for hele borettslaget. Lader er på leasingavtale via Elaway Montering utført av Bergen Elektroautomasjon nov 2025

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad, Vaskerom og bod ble renovert etter fukt /soppskade i 2022. Dette var en forsikringssak.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Forsikringssak: Fukt råte sopp på bakvegg i kjeller. Utbedret i 2022 av håndverker. Se tidligere punkt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0158/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
John Morten Tresmark	**2026-09-22**

Identifikasjon

John Morten Tresmark

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Sandslivegen 277, 5254 SANDSLI	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359089**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139895894**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **269**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
163,64

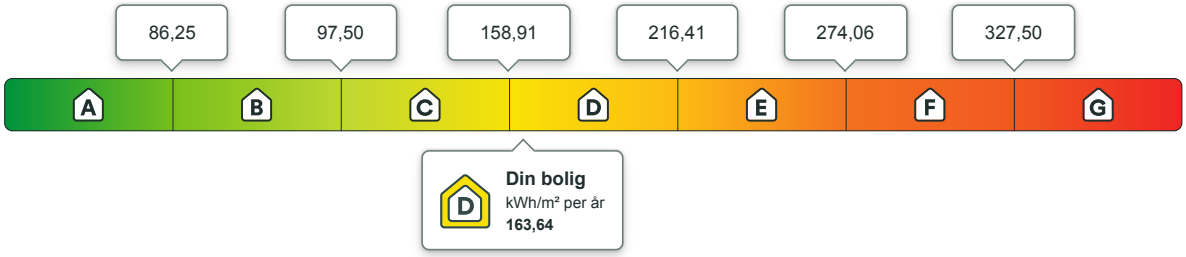
Sandslivegen 277, 5254 SANDSLI

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 433,70	**157,64**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Sandslivegen 277, 5254 SANDSLI

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Sandslivegen 277, 5254 SANDSLI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Vedtekter

for Vestre Feråsen borettslag org nr 950 892 455, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. november 1985, endret på generalforsamling 19. oktober 1987, 14. november 1988, 11. mai 1995, 10. mai 2005, 29. april 2008, 26. april 2011 og den 30. april 2015 (med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse).

1. Innledende bestemmelser

Vestre Feråsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

Bergen Bolig og Byfornyelse (BBB) kan eie inntil en andel med tilknyttet borett til bolig som bare nyttes som innvandrer-/flyktningebolig. Dessuten kan boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med § 5 i lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1)Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2)Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år andelseieren er en juridisk person andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller

ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

(6) Eier av andel 0015 og andel 0007 gis enerett til bruk av arealet som inngjærdes på borettslages fellesområde mellom de to andelene, som tidligere ble benyttet som lekeplass. Den som til enhver tid står som eier av andel nr 0015 og 0007 har ansvaret for vedlikeholdet av dette arealet. Styret fastsetter vederlag for bruken. Den eksklusive bruksretten til dette arealet kan kun senere endres, omfordeles eller oppheves på samme måte som den ble vedtatt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Andelseier skal besørge utvendig vask og beising/maling av bolig, vindusinnfestninger /vinduskarmer ved behov eller om nødvendig innen den frist styret setter.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(7) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jf borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbygge-laget, jf borettslagslovens § 7-12: vilkår for å være andelseier i borettslaget bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
Vedlikehold av de samme anlegg.
Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

0137 /MS

Vestre Feråsen Borettslag

Leieavtale – Vedtekter
For garasje i garasjelag

Fastsatt på EKSTRAORDINÆR generalforsamling i Vestre Feråsen borettslag den 6.november 1989

1. **Vestre Feråsen borettslag har bygget og eier xx garasjer på borettslagets eiendom. Andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett til andel i garasjene etter retningslinjer fastsatt av styret.**

2. **Kontantinnskuddet fastsettes etter oppgjort byggeregnskap. I tillegg kommer eventuell egeninnsats ved opprettingen m.v. (Jamfør paragraf 9)**

3. **Andelseierne i garasjelaget svarer felles for utgifter som vedrører garasjeanlegget (strøm, forsikring, vedlikehold o.s.v.) Andel av felleskostnadene for driften av garasjen fastsettes av borettslagets styre. Regnskapsførsel etter egen avtale med BOB**

4. **Leietaker er ansvarlig for skader og vedlikehold av den garasje som denne disponerer, og borettslaget er uten ansvar for skader som måtte bli påført bilen eller annet i garasjen.**

5. **Leietaker plikter til enhver tid å benytte garasjen og ikke oppta andre parkeringsplasser på borettslagets eiendom. Denne plikter også å holde orden foran sin garasje og bør ha salt og sand stående for strøing.**

6. **Framleie av garasje er ikke tillatt uten etter skriftlig samtykke fra borettslagets styre.**

7. **Andel av garasje faller bort ved flytting fra bolig i Vestre Feråsen borettslag, men ikke ved internt bytte. Flytter en andelseier vil garasjen følge ved overdragelsen av boligen.**

8. **Styret i Vestre Feråsen borettslag står overfor overdragelsen av garasjeandelene. Styret skal opprette venteliste over søkere blant andelseiere som har fortrinnsrett til andel ifg. paragraf 1. Finnes det ikke interesserte søkere på ventelisten, kan ledig garasje leies ut til andre for kortere periode – maks 2 år om gangen.**
9. **Overdragelsesprisen er fastsatt etter endelig byggeregnskap med oppskriving i.h.til byggevareindeksen. Styret i Vestre Feråsen borettslag kan fastsette prisen ved vedtak i styret . (Jamf. Paragraf 2)**

10. **Leieavtalen med vedtekter er skrevet i 2 eksemplarer for hver garasje og undertegnet av borettslaget og andelseier som disponerer garasje.**

Vestre Feråsen Borettslag

Til Andelseiere:
I henhold til vedtektene § 9-3 kalles det med dette inn til:

Generalforsamling 2026

Dag: Torsdag 23. april 2026
Klokken: 19:00
Sted: Grendahuset i Petedalsheia

Etter generalforsamlingen blir det beboermøte.

I generalforsamlingen har hver andelseier en stemme uansett andeler – jf. Lov om burettslag § 7-10.
Fremleietaker har møterett og talerett, men ikke stemmerett.
Andelseier som selv ikke kan møte på generalforsamlingen kan møte ved fullmektig, jf. Lov om burettslag § 7-3. En andelseier kan kun ha med en – 1 – fullmakt.

Vennligst lever navneseddelen ved inngangen til møtet:

Fremmøte på generalforsamlingen 23.april 2026 Vestre Feråsen Borettslag

Navn:_____ Sandslivegen nr._____

Fullmakt ved ordinær generalforsamling 23. april 2026 Vestre Feråsen Borettslag

Er gitt fra Navn:_____ Sandslivegen nr._____

Til Navn:_____ Sandslivegen nr._____

Sensitivity: Internal

Saksliste for ordinær Generalforsamling (ref.§ 9-4 i vedtektene):

1. Konstituering
2. Godkjenning av årsberetning / rapport fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

1.2. Godkjenning av dagsorden / saksliste

1.3. Valg av møteleder

1.4. Valg av referent

1.5. Valg av to andelseiere til å skrive under protokollen

1.6. Godkjenning av fullmaktene

Sensitivity: Internal

2. Rapport fra styret 2025

2.1. Lagets virksomhet

Vestre Feråsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget holder til på Sandsli i Bergen kommune. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 892 455. Borettslaget har Gnr.38 Bnr.269 og adresse Sandslivegen 201 til 285.

2.2. Styrets sammensetning

Styret har hatt følgende sammensetting siden generalforsamlingen 23. april 2024

Leder:	Lars Endresen	(valgt til 2026)
Nestleder:	Valborg Fodstad	(valgt til 2027)
Styremedlem:	Roger Fulton	(valgt til 2027)
Styremedlem	Henning Garmannslund	(valgt til 2026)
1. Varamedlem:	Constance de Villardi de Montlaur	(valgt til 2026)
2. Varamedlem:	Cecilie Kronheim Opdal	(valgt til 2026)

2.3. Dugnadskomite

Thomas Bordvik og Helene Bjørkelund.

2.4. HMS

HMS ansvarlig har vært Roger Fulton. Vi har kjøpt HMS-verktøyet Bevar HMS fra BOB, samt inngått avtale med Lekeplasskontrollen om årlig kontroll.

2.5. Valgkomite:

Medlemmer: Jon Inge Fjellsbø
Kristian Bratheim

2.6. Møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter hvor innkomne saker har vært behandlet og protokollført.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer. Styret har ikke deltatt på kurs i regi av BOB skolen i 2025.

Sensitivity: Internal

2.6.1. Et utvalg av saker og vedlikeholdsarbeider som har vært behandlet/utført

- Reparasjon av mur ved stor parkeringsplass
- Lekeplasskontroll utført, og de fleste anmerkninger reparert
- Anbud forsikring

2.6.1.1. Planlagt vedlikehold 2026

- Fjerne store trær bak øvre garasjerekke
- Fuktskade i en andel

2.7. Lagets drift og økonomi

2.7.1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt, utført av Bergen og omegn Boligbyggelag.
Borettslagets revisor har vært KPMG.

2.7.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring (jfr. Note i regnskapet)

Borettslaget består i alt av 42 andeler og 3 rekker med til sammen 35 garasjer.
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg forsikring. Forsikringen gjelder ikke innbo og løsøre.
Egenandelen ved skade var i 2025 kr. 10.000,- for tingskade, kr. 8.000,- for naturskade og kr. 10.000,- for vannskade.
Borettslaget har også forsikring som dekker Styreansvar med kr. 10.000.000,-, samt Ulykkesdødsfall v/dugnad kr. 500.000,- og Ulykkesinvaliditet v/dugnad kr. 1.000.000,- (ved alder > 75 år dekkes kr. 200.000,- ved både medisinsk invaliditet og død).
Skader som skal dekkes av borettslagets forsikring må snarest meldes til forsikringsansvarlig som p.t. er styreleder, på mob. tlf. 950 82 316.

2.7.3. Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2025 har to andeler i borettslaget blitt omsatt til følgende priser: kr. 5.660.000 og 5.750.000.

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører.
Hvis noen ønsker takst på boligen må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

2.7.4. Borettslagets lån og lånevilkår (jfr. Note i regnskapet)

Vestre Feråsen BRL har per mars 2026 en gjeld på kr. 25.496.918,-. Se regnskapstall for mer info.

Sensitivity: Internal

2.7.5. Husleie

Husleie ble økt fra 01.01.2026, med 333 kr per mnd. Styret anbefaler at husleien minimum økes i tråd med normal prisstigning. Noe økt vedlikeholdsbehov kan medføre økning ut over dette.

2.8. Bomiljø / sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid

Borettslaget har et godt bomiljø og en sentral og attraktiv beliggenhet i etablert og barnevennlig boligområde. Gangavstand til Fanatorget med mange butikker og lignende, samt barne- og ungdomsskole, barnehager og Sandsli idrettsanlegg (Sandslihallen). Kort avstand til Lagunen Storsenter. Laget ligger nær Bergens største arbeidsplasser på Kokstad, Sandsli og Flesland. Borettslaget har gode buss/bybane tilbud og meget flotte solforhold.
Bybane stopp ved Equinor på Sandsli er 10 minutters gange unna.

Borettslaget avholder en fellesdugnad over et par dager i mai måned, med opprydding i utearealene etter vinteren.
I tillegg er det dugnad i løpet av høsten (august/september) ved behov.

2.9. Forhold som er inntrådt etter regnskapsårets utløp.

De er meldt inn noe vedlikeholdsbehov som styret per i dag har til behandling. Det økonomiske omfanget er foreløpig ikke avklart.

2.10. Forutsetning om fortsatt drift

Styret ser ingen hindringer for fortsatt drift, og heller ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden. Dagens styre anbefaler at saldo på disponible midler ikke går under kr. 2.000.000.-. Dette for å ha en god buffer for uforutsette utgifter.
Dette er også i tråd med anbefalingen fra forretningsfører BOB om å ha ca.
kr. 50.000,- per hus i buffer.

2.11. Arbeidsmiljø

Vestre Feråsen Borettslag har ingen fast ansatte. Tillitsvalgte i styret har et godt samarbeid.

2.12. Likestilling

Borettslaget har ingen ansatte. Styret har bestått av tre kvinner og tre menn, inklusive varamedlemmene, så likestillingen er for tiden godt ivaretatt.

2.13. Forurensing av det ytre miljø

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er normalt for borettslag. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler (BIR).

Sensitivity: Internal

3. Årsregnskap for 2025

3.1. Årsregnskap 2025 – vedlegg 1

3.2. Revisjonsberetning 2025 – vedlegg 2

4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

I henhold til vedlegg 3 – Innstilling fra valgkomitèen – skal det utføres følgende:

4.1. Valg av styreleder, for 2 år

4.2. Valg av 1 styremedlem, for 2 år

4.3. Valg av 1 varamedlem, for 1 år

I tillegg skal det velges følgende:

4.4. Valg av valgkomitè

4.5. Valg av dugnadskomitè

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

5.1. Styrehonorar ble økt i 2025 for 2024 med 2,99%. Valgkomitèen foreslår å øke styrehonoraret for Vestre Feråsen Borettslag for 2025 på kr. 72.600,- pr år med 2,89%. Det vil gi et nytt styrehonorar for 2025 på kr. 74.700,- pr år.

6. Saker til behandling

Det er ikke meldt inn noen saker til Generalforsamlingen.

Sensitivity: Internal

Vestre Feråsen Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Vestre Feråsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 738 924	3 562 524	3 774 600	3 904 500
Andre inntekter	3	55 868	56 682	43 400	45 000
Sum inntekter		**3 794 792**	**3 619 206**	**3 818 000**	**3 949 500**
Driftskostnader					
Dugnad	4	20 175	23 275	30 000	30 000
Styrehonorar	4, 5	74 700	72 500	70 500	74 500
Arbeidsgiveravgift	4	11 950	11 759	10 000	10 500
Avskrivninger	6	66 912	69 733	67 000	20 500
Felles strøm og varme		64 689	67 778	67 000	64 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		859 381	809 018	869 000	930 000
Andre driftskostnader	7	388 227	347 278	377 200	398 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 966	4 088	8 000	13 000
Vedlikehold	9	60 527	72 673	107 000	102 000
Forretningsførsel		112 364	106 208	109 500	118 000
Revisjonshonorar		12 125	11 625	12 000	12 500
Kontingent		13 216	13 198	13 000	13 000
Forsikring		238 652	206 829	248 000	330 000
Sikringsfond		3 753	3 577	4 000	4 000
Sum driftskostnader		**1 929 636**	**1 819 539**	**1 992 200**	**2 120 000**
Driftsresultat		**1 865 157**	**1 799 667**	**1 825 800**	**1 829 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		102 423	103 901	0	0
Andre renteinntekter		0	53	0	0
Sum finansinntekter		**102 423**	**103 954**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 390 188	1 453 686	1 433 000	1 342 000
Sum finanskostnader		**1 390 188**	**1 453 686**	**1 433 000**	**1 342 000**
Resultat av finansposter		**-1 287 765**	**-1 349 732**	**-1 433 000**	**-1 342 000**
Resultat		**577 392**	**449 935**	**392 800**	**487 500**
Til/fra udekket tap		577 392	449 935	0	0
Sum disponeringer		577 392	449 935	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Vestre Feråsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	30 206 440	30 206 440
Garasjer	10, 11	824 000	824 000
Tomt	10, 11	3 208 000	3 208 000
Andre driftsmidler	6	46 648	113 560
Sum varige driftsmidler		**34 285 088**	**34 352 000**
Sum anleggsmidler		**34 285 088**	**34 352 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		317 639	251 629
Andre fordringer		32 110	30 324
Sum fordringer		**349 749**	**281 953**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 270 938	2 096 120
Skattetrekk		3 787	4 023
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 274 725**	**2 100 143**
Sum omløpsmidler		**2 624 474**	**2 382 096**
SUM EIENDELER		**36 909 562**	**36 734 096**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Vestre Feråsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		**4 200**	**4 200**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-4 754 368	-5 331 760
Sum opptjent egenkapital		**-4 754 368**	**-5 331 760**
SUM EGENKAPITAL	**12**	**-4 750 168**	**-5 327 560**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	25 496 918	25 979 920
Borettsinnskudd	11	14 899 800	14 899 800
Garasje innskudd	11	804 000	804 000
Sum langsiktig gjeld		**41 200 718**	**41 683 720**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		32 110	30 574
Leverandørgjeld		325 072	246 853
Skyldige off. myndigheter		15 440	15 500
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		72 600	70 500
Påløpne renter		7 041	7 865
Annen kortsiktig gjeld		6 749	6 643
Sum kortsiktig gjeld		**459 013**	**377 935**
SUM GJELD		**41 659 730**	**42 061 655**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**36 909 562**	**36 734 096**

Bergen,
Styret for Vestre Feråsen Borettslag

Lars August Endresen
Styrets leder

Henning Garmannslund
Styremedlem

Roger Leif Fulton
Styremedlem

Valborg Fodstad
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	3 379 824	3 203 424	3 405 000	3 525 000
3804	Utleie garasjeplasser	31 500	31 500	42 000	42 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	50 400	50 400	50 400	50 500
3816	TV/Internett	138 600	138 600	138 600	143 500
3817	Internett	138 600	138 600	138 600	143 500
Sum felleskostnader		**3 738 924**	**3 562 524**	**3 774 600**	**3 904 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	47 468	48 282	35 000	35 000
3849	Diverse inntekter	8 400	8 400	8 400	10 000
Sum andre inntekter		**55 868**	**56 682**	**43 400**	**45 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	72 600	70 500	70 500	74 500
5331	Avsetning styrehonorar	2 100	2 000	0	0
Sum styrehonorar		**74 700**	**72 500**	**70 500**	**74 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Lekeapperater	Ringmur lekeplass	Støtmatte til lekeplass	Infrastruktur el-bil 2020
Anskaffelseskost pr.01.01	173 271	56 425	26 109	246 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	173 271	56 425	26 109	246 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	2 821	0	49 300
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	173 271	56 425	26 109	246 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2015	2017	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Postkassehus 2 stk	Fugleredehuske
Anskaffelseskost pr.01.01	91 250	28 325
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	91 250	28 325
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 125	5 664
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	47 906	25 020
Bokført verdi pr.31.12	43 343	3 304
Anskaffelsesår	2020	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	5	1

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	0	0	2 500	2 500
6300	Møtekostnader	801	600	2 500	1 500
6325	Renovasjon Boligselskap	0	200	1 000	1 000
6326	Snømåking og salting	61 361	45 661	60 000	70 000
6336	HMS	10 000	2 500	10 000	10 000
6345	Lyspærer og sikringer	0	0	5 000	0
6375	TV/Internett	277 200	280 553	277 200	287 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	3 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	16 439	14 955	16 000	16 000
6630	Egenandel ved skade	20 000	0	0	10 000
6940	Porto	300	276	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	250	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	2 313	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	221	0	0
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**388 227**	**347 278**	**377 200**	**398 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6510	Verktøy og redskap	0	1 590	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	5 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	2 966	2 498	3 000	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**2 966**	**4 088**	**8 000**	**13 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	3 500	12 000	12 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	31 882	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	48 727	37 291	75 000	70 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	20 000	20 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	11 800	0	0	0
Sum vedlikehold		**60 527**	**72 673**	**107 000**	**102 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Bygninger

	Garasje	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	824 000	3 208 000	30 206 439
Anskaffelseskost pr.31.12	824 000	3 208 000	30 206 439
Bokført verdi pr.31.12	824 000	3 208 000	30 206 439
Anskaffelsesår	1988	1987	1987

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	41 200 718	41 683 720
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	34 238 440	34 238 440

Note 12 - Egenkapital

Egenkapitalfordeling	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital borettslaget (udekket tap)	-4 754 368	-5 331 760
Andelskapital	4 200	4 200
Sum	**-4 750 168**	**-5 327 560**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.25: 5,04%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	40 000 000	
Nedbetalt tidligere	14 020 080	
Nedbetalt i år	483 003	
Lånesaldo 31.12		25 496 918
Beregnet innfrielsesdato: 19.07.2050		
Sum langsiktig gjeld		**25 496 918**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 651 930

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 12139555471	42	607 069	25 496 898

Note 14 - Disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01	**2 004 160**	**1 924 400**
Periodens resultat	577 392	449 935
Årets avskrivninger	66 912	69 733
Avdrag lån	-483 003	-439 907
Endring i disponible midler	**161 301**	**79 760**
Disponible midler 31.12.	**2 165 461**	**2 004 160**

Dokumentet er elektronisk signert

12-Årsregnskap ...

Name	Date	Name	Date
Endresen, Lars August	**2026-03-25**	**Fulton, Roger Leif**	**2026-03-25**
Identification		Identification	
Endresen, Lars August		Fulton, Roger Leif	
Name	Date	Name	Date
Fodstad, Valborg	**2026-03-25**	**Garmannslund, Henning**	**2026-03-25**
Identification		Identification	
Fodstad, Valborg		Garmannslund, Henning	

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vestre Feråsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Feråsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: WJ22E-JT356-0CX7W-UM2Y9-CRJUX-ZWAA2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WJ22E-JT356-0CX7W-UM2Y9-CRJUX-ZWAA2

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-27 08:37:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WJ22E-JT356-0CX7W-UM2Y9-CRJUX-ZWAA2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vestre Feråsen Borettslag

Innstilling fra valgkomiteen.

Til generalforsamlingen 23. april 2026 har valgkomiteen følgende forslag til nytt styre i Vestre Feråsen borettslag.

Innstilling:

• Styreleder	Lars Endresen	velges til 2028
• Styremedlem	Roger L Fulton	valgt til 2027
• Styremedlem	Valborg Fodstad	valgt til 2027
• Styremedlem	Kenneth Haukenes	velges til 2028
• Varamedlem	Rune Lars Martinussen	velges til 2027
• Varamedlem	Constance de Villardi de Montlaur	velges til 2027

Styrehonorar ble økt i 2025 for 2024 med 2,99%. Valgkomiteen foreslår å øke styrehonorar for Vestre Feråsen Borettslag for 2025 på kr 72.600,- pr år med 2,89%. Det vil gi et nytt styrehonorar for 2025 på kr 74 700,- pr år.

Valgkomiteen 2026

Kristian Bratheim Jon Inge Fjellsbø

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

VESTRE FERÅSEN BORETTSLAG

Sted: **Sandsli**

Dato: **23.04.2026**

Møtet ble åpnet av: Lars Endresen

Til stede fra styret: Lars Endresen
Roger Fulhog
Valborg Fodstad
Henning Garmannslund
Cecilie Kronheim Opdal + Constance De Montlaur

Til stede fra BOB: Erlend Sæle

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Ingen innvendinger

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 12

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 12

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Lars Endresen

Vedtak: OK

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Roger Fulton

Vedtak: OK

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskrivere: Else Sengstad Tina Østhus

Vedtak: OK

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: X

Vedtak:

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: OK

2. Rapport fra styret

Hovedpunkter fra Rapport fra styret for ~~2024~~ 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Ok

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for ~~2024~~ 2025

Vedtak: Ok

4. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)***

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Lars Endresen	2024-2026
Styremedlem	Roger L Fulton	2025-2027
Styremedlem	Valborg Fodstad	2025-2027
Styremedlem	Henning Garmannslund	2024-2026
Varemedlem	Charlotte Søfteland	2025-2026
Varamedlem	Constance de Montlaur	2025-2026

Forslag til kandidater:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Lars Endresen	2025 2027
Styremedlem	Roger Fulton	2025-2027
Styremedlem	Valborg Fodstad	2025-2027
Styremedlem	Kenneth Haukaas	2026-2028
Vara	Rune Lars Martinsen	2026-2027
Vara	Constance De Mortlen	2026-2027

Valg av valgkomitè

Vedtak: John Inge Fjellsbø + Kristin Brathein

Valg av dugnadskomitè

Vedtak: Thomas Bordvik + Cecilie Opdal

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 74700

Vedtak: Kr OK

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: X

6. Saker til behandling.

Ingen

Underskrifter:

Møteleder



Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



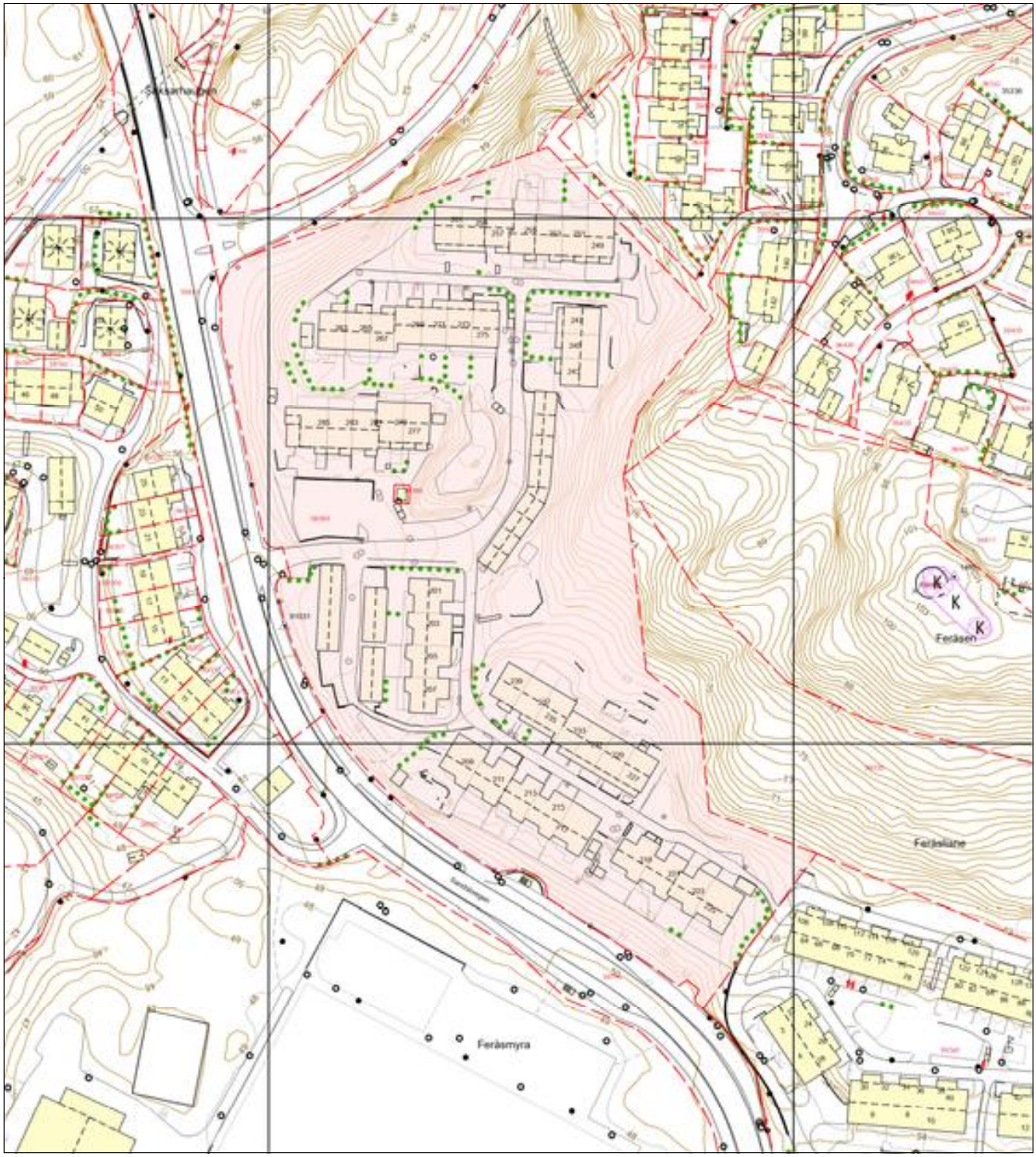
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 16.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/269/0/0
Adresse: Sandslivegen 277, 5254 SANDSLI m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

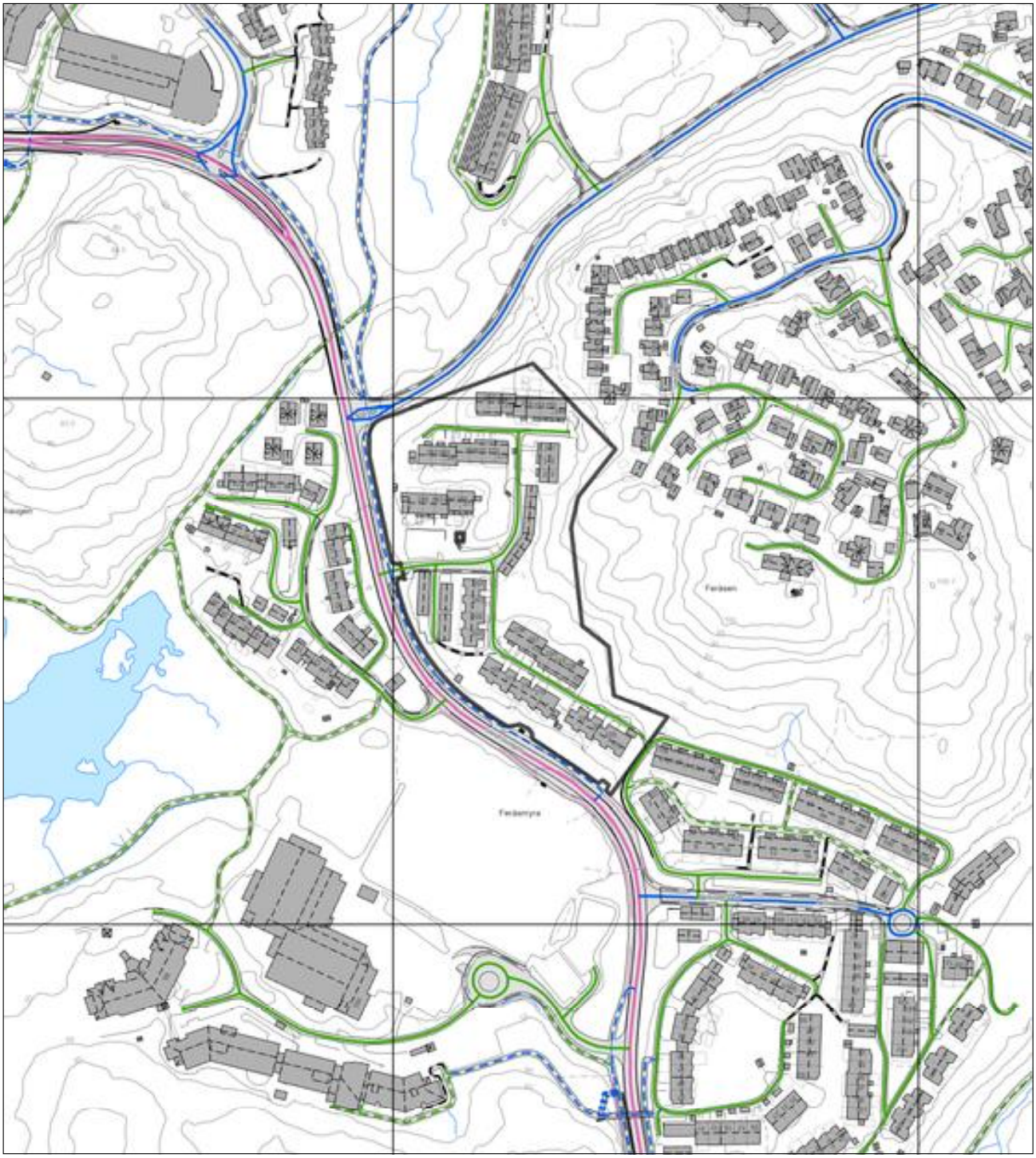
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/269/0/0
Adresse: Sandslivegen 277, 5254 SANDSLI

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 38/269/0/0
Utlistet 16. september 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259209228	Grunneiendom	0	Ja	22 380,8 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6565100	32	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, BOLIGFELT VA, VESTRE FERÅSEN BL	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1986	190002232	94,5 %
65410000	35	YTREBYGDA. GNR. 39, BNR. 2 MFL., FERÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.03.2026	202220510	5,3 %
7520000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.1990	190510459	0,2 %
6550000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, VEG 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.09.1985	190510265	< 0,1 % (1180,9 m²)
6560000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 1, FELT V OG VI	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1986	190002232	< 0,1 % (1180,9 m²)
6560000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 1, FELT V OG VI	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1986	190002232	< 0,1 % (1180,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6565100	110 - Boliger	46,7 %
6565100	780 - Felles grøntareal	30,2 %
6565100	720 - Felles gangareal	6,1 %
6565100	710 - Felles avkjørsel	4,5 %
65410000	3002 - Blå/grønnstruktur	3,4 %
6565100	770 - Felles garasjeanlegg	3,2 %
6565100	319 - Annen veigrunn	1,4 %
6565100	730 - Felles parkeringsplass	1,3 %
65410000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,9 %
6565100	750 - Felles lekeareal	0,9 %
65410000	2015 - Gang- sykkelveg	0,7 %
65410000	2011 - Kjøreveg	0,3 %
6565100	790 - Annet fellesareal	0,2 %
7520000	400 - Offentlig friområde	0,2 %
6550000	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,1 m²)
6560000	110 - Boliger	< 0,1 % (0,1 m²)
6550000	110 - Boliger	< 0,1 % (0,1 m²)
6560000	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6870004	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 338, 485 OG 488, SANDSLIVEGEN 100	200602818	23.02.2007
6870003	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 692, IDRETTSHALL, ENDRING AV AVKJØRSEL	190530001	06.06.1995
6550001	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 338, SANDSLI, PLANOMRÅDE 4, ENDRING AV AVKJØRSEL	190530001	06.06.1995
6565101	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 269, VESTRE FERÅSEN BORETTSLAG	190870353	17.08.1989
7520064	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 407	200015366	13.02.2001

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	26,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	20,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7526301	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 407, FERÅSEN	3	199615271
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
6570000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 2, FELT XII	3	190002231
7525200	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 434, FESÅRSTOPPEN, BOLIGOMRÅDE BO3, PLAN FOR UTBYGGING	3	190330919
6875001	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 4, SKRANEVATNET ØST	3	190411498
7520009	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 142, STEINSVIK	3	199707316
6575000	32	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 262 OG 268, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, SØVIK, BOLIGBLOKKER AURDALEN TERRASSE	3	-
6565300	32	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, F V B PLANOMRÅDE 1	3	190002232
6875003	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 3, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 4, SKRANEVATNET ØST	3	190411498
6580000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 3, SENTEROMRÅDE	3	190411304
6565200	32	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, REKKEHUS VED FERÅSEN, F V 1 PLANOMRÅDE 1	3	190002232
6870000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 4, SKRANEVATNET ØST	3	190411498

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
38/501	9576827-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	21.05.2026	202611088

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 16. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

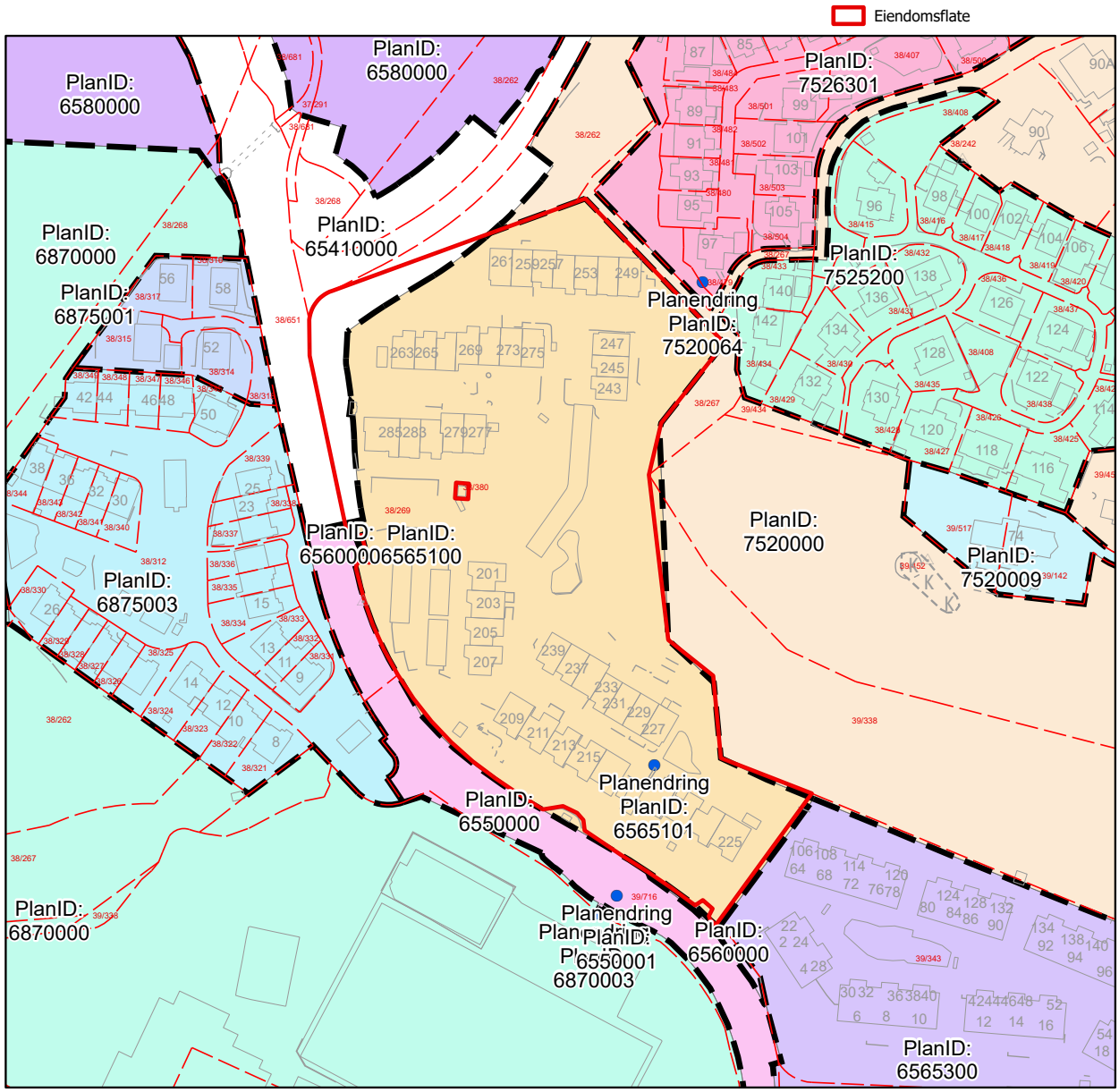
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 38/269/0/0
Dato: 16.09.2026 Adresse: Sandslivegen 277 m.fl.

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 6550000,6560000,6565100,65410000,7520000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

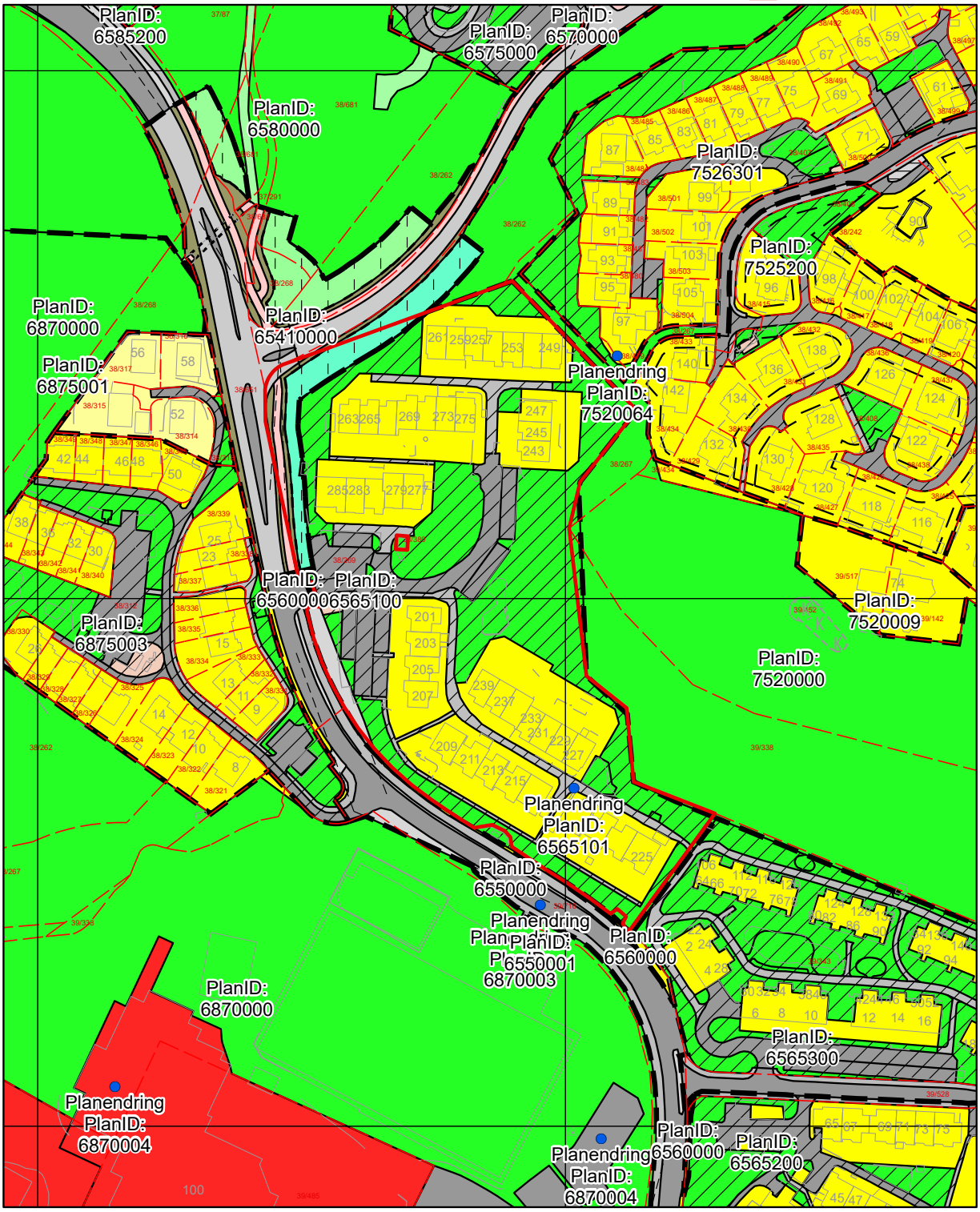
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 38/269/0/0
Dato: 16.09.2026 Adresse: Sandslivegen 277 m.fl.

N

PlanID(er): 6550000,6560000,6565100,65410000,7520000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Turveg

Annet friområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Fellesareal for garasjer

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

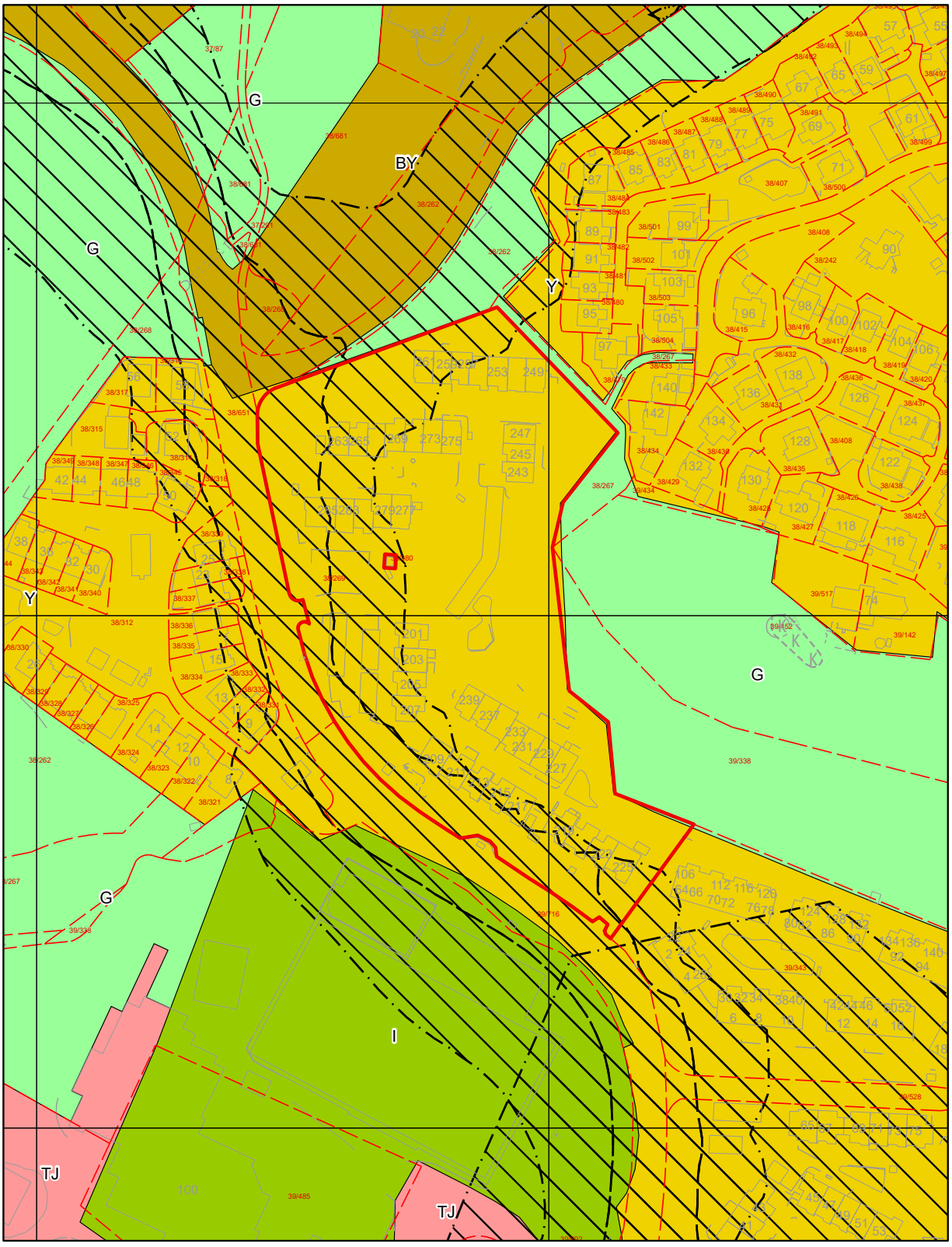
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 16.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 38/269/0/0
Adresse: Sandslivegen 277 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Tjenesteyting
Idrettsanlegg
Grønnstruktur

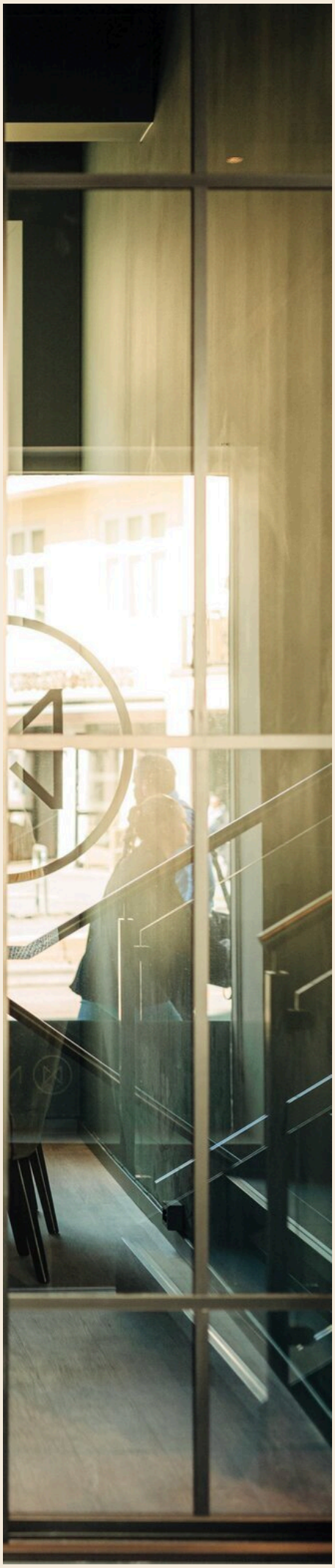
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

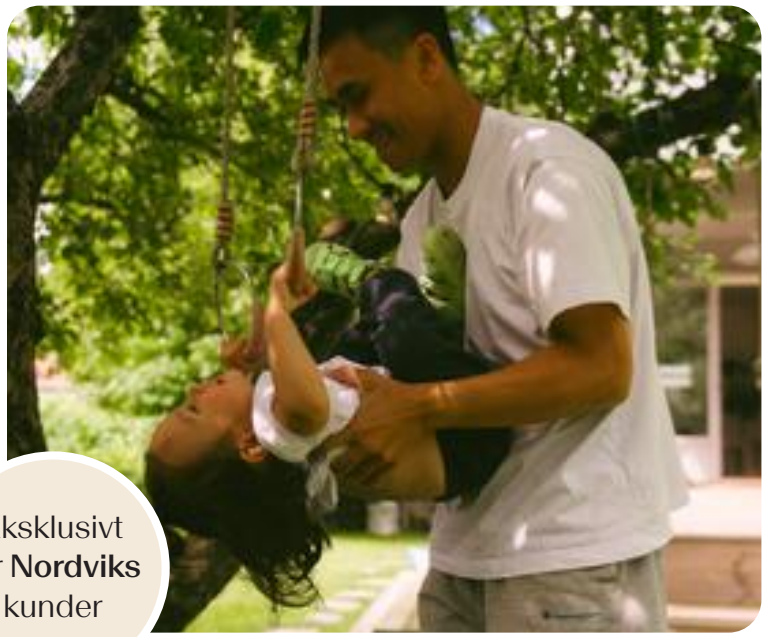


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0158/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandslivegen 277 5254 SANDSLI
Matrikkel: Gnr 38, bnr 269 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen Sør
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271